

**TANGGUNG JAWAB HUKUM DEVELOPER  
TERHADAP PEMILIK RUMAH DI PERUMAHAN  
CITRALAND MANADO<sup>1</sup>  
Oleh : Vindy Makakombo<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Dilakukannya penelitian ini adalah bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan bagaimana bentuk tanggung jawab developer terhadap pemilik rumah di Perumahan CitraLand Manado. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, maka dapat disimpulkan: 1. Implementasi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu dapat terciptanya keseimbangan kedudukan antara konsumen dan pelaku usaha. 2. Developer Perumahan CitraLand Manado telah melakukan tanggung jawabnya sebagai pelaku usaha, bentuk tanggung jawabnya yang dilakukannya yaitu, pertanggungjawaban secara publik dan pertanggungjawaban secara privat.

Kata kunci: Developer, pemilik rumah.

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, yang kehadirannya diarahkan untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat dan aman yang didukung oleh prasarana, sarana dan utilitas umum secara berkelanjutan serta yang mampu mencerminkan kehidupan masyarakat yang berkepribadian Indonesia.<sup>3</sup>

Kehadiran Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 ini oleh produsen atau pelaku usaha dianggap membawahkan angin segar bagi dunia bisnis khususnya dalam bisnis properti. Hal ini tentunya berdampak pada konsumen terhadap pemenuhan kebutuhan hidupnya. Dengan terpenuhinya kebutuhan konsumen harus ada keseimbangan antar produsen dan konsumen

karena dalam kegiatan bisnis terdapat hubungan yang saling membutuhkan antara pelaku usaha dan konsumen.<sup>4</sup> Keseimbangan yang dimaksudkan adalah pelaku usaha atau developer dan konsumen mempunyai hak dan kewajibannya masing-masing, pemenuhan hak dan kewajiban baik yang harus dilakukan oleh pelaku usaha atau developer maupun yang harus dilakukan oleh konsumen. Hak bagi konsumen merupakan kewajiban bagi pelaku usaha, kewajiban bagi konsumen merupakan hak bagi produsen.<sup>5</sup>

Di Indonesia keseimbangan ini tidak berfungsi dengan baik aspek-aspek mengenai konsumen, hak-hak konsumen tidak diutamakan, mencari keuntungan yang setinggi-tingginya menjadi prioritas utama dalam dunia bisnis tidak terkecuali dalam bidang perumahan. Kondisi konsumen yang banyak dirugikan, memerlukan peningkatan upaya untuk melindunginya, sehingga hak-hak konsumen dapat ditegakkan.<sup>6</sup> Dalam beberapa kasus yang terjadi konsumen tidak berdaya mempertahankan hak-haknya, faktor utama yang menjadi kelemahan konsumen adalah tingkat kesadaran konsumen akan haknya masih rendah.<sup>7</sup> Hal ini dikarenakan kurangnya pengetahuan konsumen terhadap aspek hukumnya yang berlaku saat ini, belum mampu secara maksimal mengatasi permasalahan dalam perlindungan konsumen.

Posisi konsumen perumahan saat ini lemah dibandingkan pihak developer selaku pelaku usaha, konsumen sering tidak menyadari bahwa haknya telah dilanggar oleh pelaku usaha atau developer perumahan. Makin banyaknya kasus perumahan dalam bisnis properti, pada dasarnya terdapat ketidaksesuaian pada brosur dengan perjanjian yang dibuat antara pelaku usaha atau developer dengan konsumen atau pemilik rumah, seperti ketidaksesuaian kualitas

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Donald A. Rumokoy, SH, MH; Henry R. Ch. Memah, SH, MH; Roosje Lasut, SH, MH.

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat. NIM. 110711615

<sup>3</sup> Lihat Pasal 1 Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

<sup>4</sup> Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh*, Kencana, 2005, hlm. 195.

<sup>5</sup> H. Mulyadi Nitisusastro, *Perilaku Konsumen Dalam Perspektif Kewirausahaan*, Alfabeta, Bandung, 2013, hlm. 252.

<sup>6</sup> Ahmadi Miru, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta 2013, hlm. 4.

<sup>7</sup> Lihat Penjelasan Ketentuan Umum Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

bangunan tidak sesuai perjanjian, pemeliharaan perumahan yang kurang baik, seperti yang terjadi di Perumahan elite CitraLand Manado kurangnya perhatian pihak developer pada pemeliharaan perumahan mengakibatkan banjir dan tanah longsor bukan hanya faktor alam melainkan kelalaian pihak pengembang perumahan juga menjadi salah satu faktor penyebabnya, banjir dan tanah longsor merugikan pihak konsumen atau pemilik rumah. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 4 butir A dan H jelas mengatakan hak-hak konsumen adalah konsumen berhak mendapat kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan jasa, serta mendapatkan kompensasi/ganti rugi apabila barang dan jasa yang di terima tidak sesuai dengan perjanjian.<sup>8</sup> Secara umum mengenai perlindungan konsumen pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 tahun 1999, guna membantu kebutuhan perlindungan hukum bagi konsumen, dengan mewujudkan keseimbangan perlindungan kepentingan konsumen dan pelaku usaha. Sehingga dapat menciptakan lingkungan dunia bisnis yang sehat khususnya dalam bisnis perumahan, akan tetapi berbagai macam peraturan tidak akan berjalan baik, apa bila tidak berjalan dengan seharusnya, di samping kurangnya kesadaran konsumen akan hak-haknya dalam hukum. Undang-Undang Perlindungan Konsumen, dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi konsumen untuk mempertahankan haknya, UUPK juga dapat menjadi landasan bagi pemerintah untuk menambah pengetahuan konsumen akan haknya, penambahan pengetahuan konsumen akan haknya itu sangat penting, karena tidak mudah mengharapkan kesadaran dari pelaku usaha akan kewajibannya, pada dasarnya sesuai dengan prinsip ekonomi yang lebih mengutamakan keuntungan yang setinggi-tingginya. Prinsip ekonomi ini sangat berpotensi merugikan konsumen.

Dengan adanya kasus yang merugikan konsumen terutama dalam bidang perumahan, maka penting untuk mengetahui aspek-aspek

pertanggungjawaban developer sebagai upaya perlindungan konsumen.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana implementasi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen?
2. Bagaimana bentuk tanggung jawab developer terhadap pemilik rumah di Perumahan CitraLand Manado?

## **C. Metode Penelitian**

Penyusunan Skripsi ini menggunakan penelitian hukum normatif dan analisi terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Jenis-jenis bahan hukum yang akan digunakan sesuai dengan tujuan pembahasan materi skripsi ini, yaitu bahan hukum primer yang terdiri dari Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen atau peraturan lainnya yang berkaitan dengan perlindungan konsumen. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku ilmu hukum, karya-karya ilmiah hukum di bidang perlindungan konsumen, laporan penelitian ilmu hukum.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Implementasi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen**

Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 mencantumkan kewajiban pelaku usaha yaitu:

#### **a. Kewajiban beriktikad baik**

Kewajiban beriktikad baik ini berarti pelaku usaha dalam menjalankan kegiatan usahanya wajib melakukannya dengan iktikad baik, yaitu secara berhati-hati, mematuhi dengan aturan-aturan, serta dengan penuh tanggung jawab. Dalam UUPK tampak bahwa iktikad baik lebih ditekankan kepada pelaku usaha karena meliputi semua tahapan dalam melakukan kegiatan usahanya. Sehingga dapat diartikan bahwa kewajiban pelaku usaha untuk beriktikad baik dimulai sejak barang dirancang/diproduksi sampai pada tahap penjualan.<sup>9</sup>

#### **b. Kewajiban memberi informasi**

<sup>8</sup> Lihat Pasal 4 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

<sup>9</sup> Ahmadi Miru, Sutarman Yodo., *Op.Cit.*, hlm.54

Kewajiban ini berarti pelaku usaha wajib memberi informasi kepada masyarakat konsumen atas produk dan segala hal sesuai mengenai produk yang dibutuhkan konsumen, informasi itu adalah informasi yang benar, jelas dan jujur.<sup>10</sup>

c. Kewajiban melayani dengan cara yang sama

Kewajiban ini berarti pelaku usaha wajib memberi pelayanan kepada konsumen secara benar dan jujur serta tidak membedakan cara ataupun kualitas pelayanan.

d. Kewajiban memberi jaminan

Kewajiban ini berarti pelaku usaha wajib memberikan jaminan, jaminan yang dimaksud di sini adalah garansi. Untuk produknya yang cacat pelaku usaha wajib memberikan garansi kepada konsumen.

e. Kewajiban memberi kesempatan mencoba

Kewajiban memberi kesempatan mencoba berarti pelaku usaha wajib memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji atau mencoba produk tertentu sebelum konsumen memutuskan membeli atau tidak membeli, dengan maksud agar konsumen memperoleh keyakinan dan kesesuaian produk dengan kebutuhannya.<sup>11</sup>

f. Kewajiban memberi ganti kerugian

Kewajiban memberi ganti kerugian berarti pelaku usaha wajib memberikan ganti kerugian kepada konsumen yang mengalami kerugian akibat memakai atau mengkonsumsi produk yang diperdagangkannya.<sup>12</sup> Jika melihat hubungan hak konsumen dan kewajiban pelaku usaha sebagaimana yang di atur dalam Pasal 4 dan 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, maka tampak bahwa hak konsumen dan kewajiban pelaku usaha ini bertimbal balik. Ini dapat dimaknai sebagai upaya menciptakan hubungan yang seimbang antara pelaku usaha dan konsumen.

Dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen pelaku usaha mempunyai peran penting untuk mengupayakan segala kepentingan konsumen dan pelaku usaha, sesuai dengan asas perlindungan konsumen yaitu asas manfaat yang mengamatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan

manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha. Asas ini menghendaki bahwa pengaturan dan penegakan hukum perlindungan konsumen tidak dimaksudkan untuk menempatkan salah satu pihak di atas pihak lain atau sebaliknya, tetapi adalah untuk memberikan kepada masing-masing pihak, pelaku usaha dan konsumen, apa yang menjadi haknya.<sup>13</sup> Untuk itu pada Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Tahun 1999 mencantumkan tanggung jawab pelaku usaha yaitu:

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.
2. Ganti rugi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
3. Pemberian ganti rugi dilaksanakan dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal transaksi.
4. Pemberian ganti rugi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan (2) tidak menghapuskan kemungkinan adanya tuntutan pidana berdasarkan pembuktian lebih lanjut mengenai adanya unsur kesalahan.
5. Ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku apabila pelaku usaha dapat membuktikan bahwa kesalahannya tersebut merupakan kesalahan konsumen.

Tanggung jawab yang dimaksudkan dalam undang-undang ini adalah bentuk tanggung jawab pelaku usaha sebagai upayanya dalam perlindungan konsumen. Setiap konsumen yang dirugikan atas produk yang dihasilkan oleh pelaku usaha, pelaku usaha harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami konsumen. Adanya kerugian terhadap konsumen atas produk yang merugikannya, maka pelaku usaha harus berupaya untuk bertanggung jawab

<sup>10</sup> Janus Sidabalok, *Op.Cit.*, Cetakan Ke-III, hlm.73

<sup>11</sup> *Ibid*

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm.74

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm.26.

memenuhi kewajibannya dan memenuhi kepentingan konsumen yaitu hak konsumen. Secara hukum prinsip tanggung jawab dibedakan sebagai berikut:<sup>14</sup>

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*),

Prinsip ini adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam KUH Perdata, khususnya Pasal 1365, 1366 dan 1367, prinsip ini dipegang teguh. Prinsip ini menyatakan, seorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.<sup>15</sup>

2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*presumption of liability principle*)

Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggungjawab, sampai ia dapat membuktikan, ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada pada si tergugat.<sup>16</sup>

Dasar pemikiran dari teori pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tidak bersalah (*presumption of innocence*) yang dikenal dalam hukum. Namun, jika diterapkan dalam kasus konsumen akan tampak cukup relevan. Jika digunakan teori ini, makapelaku usaha yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada dipihak pelaku usaha. Pelaku usaha sebagai tergugat hanya menghadirkan bukti-bukti dirinya tidak bersalah.<sup>17</sup>

3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggungjawab (*presumption of nonliability principle*)

Prinsip ini kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggungjawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah. Prinsip ini hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas.<sup>18</sup>

4. Prinsip tanggungjawab mutlak (*strict liability*)

prinsip ini merupakan prinsip tanggungjawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan.<sup>19</sup>

5. Prinsip tanggungjawab dengan batasan (*limitation of liability principle*)

Prinsip ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip ini sangat merugikan konsumen bila ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha. dalam UUPK, seharusnya pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggungjawabnya. Jika ada pembatasan mutlak harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang jelas.<sup>20</sup>

Melihat tanggung jawab pelaku usaha menurut undang-undang perlindungan konsumen dengan prinsip-prinsip di atas, maka undang-undang perlindungan konsumen dapat menjadi landasan hukum yang kuat bagi konsumen dan pelaku usaha untuk menuntut haknya masing-masing dan dapat mengatur pelaku usaha untuk berlaku adil kepada konsumen. Asas keadilan yang dicantumkan dalam Pasal 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Tahun 1999 menghendaki bahwa melalui pengaturan dan penegakan hukum perlindungan konsumen ini, konsumen dan pelaku usaha dapat berlaku adil melalui perolehan hak dan pelaksanaan kewajibannya masing-masing dan asas kepastian hukum yang dimaksudkan bagi pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, artinya undang-undang ini mengharapakan bahwa aturan-aturan tentang hak dan kewajiban yang terkandung dalam undang-undang ini harus diwujudkan dalam kehidupan sehari-hari sehingga masing-masing pihak memperoleh keadilan.<sup>21</sup> Dengan demikian maka setiap tanggung jawab yang dilakukan pelaku usaha merupakan upayanya dalam perlindungan konsumen sesuai dengan undang-undang ini.

<sup>14</sup> Celina Tri Kristiyanti., *Loc.Cit.*, hlm.92.

<sup>15</sup> Shidarta, *Op.Cit.*, hlm.59.

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm.61.

<sup>17</sup> Celina Tri Kristiyanti., *Op.Cit.*, hlm.94.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm.96

<sup>19</sup> Shidarta, *Op.Cit.*, hlm.63.

<sup>20</sup> Celina Tri Kristiyanti., *Op.Cit.*, hlm.98.

<sup>21</sup> Janus Sidabalok, *Op.Cit.*, Cetakan Ke-III, hlm.27

## **B. Bentuk-bentuk Tanggung Jawab Developer Terhadap Pemilik Rumah di Perumahan CitraLand Manado**

Developer sebagai pengembang perumahan mempunyai tanggung jawab dalam menjalankan kegiatan usahanya, tanggung jawab merupakan satu kewajiban yang harus dilakukan pihak developer sebagai pelaku usaha. Developer dibebani dengan tanggung jawab terhadap produk yang dihasilkannya (*product liability*), dalam menjalankan kegiatan usahanya developer harus memperhatikan rumah sebagai produk atau barang yang dihasilkannya. Tanggung jawab produk yang merupakan tanggung jawab atas kerugian yang diakibatkan oleh pemakaian atau penggunaan suatu produk atau yang berkaitan dengan barang-barang yang dipakai atau dikonsumsi konsumen. Tanggung jawab tersebut sehubungan dengan produk yang cacat sehingga menyebabkan atau turut menyebabkan kerugian bagi konsumen baik kerugian kematian maupun harta benda.<sup>22</sup>

Tanggung jawab produk ini merupakan salah satu bentuk upaya developer dalam tanggung jawabnya menjalankan kegiatan usahanya. Seperti yang disebutkan pada bagian sebelumnya tanggung jawab terhadap produk meliputi kualitas barang atau produk yang dihasilkannya agar produk atau barang yang dihasilkannya tidak cacat atau layak dikonsumsi/dipakai oleh konsumen sehingga tidak menimbulkan kerugian pada konsumen. Bentuk tanggung jawab produk ini bagi developer perumahan berarti developer harus dapat meyakinkan kepada pemilik rumah sebagai konsumen perumahan bahwa produk yang dihasilkannya tidak cacat atau sesuai dengan aturan yang ada.

Developer dalam mempertanggungjawabkan produknya yang cacat diwajibkan bertanggungjawab secara hukum sesuai dengan kewajiban developer sebagai pelaku usaha dan untuk memenuhi hak pemilik rumah sebagai konsumen. Pemenuhan hak konsumen, developer harus memperhatikan keselamatan dan keamanan setiap konsumen. Dalam contoh kasus yang telah disebutkan pada bagian awal jelas bahwa

pihak developer bertanggungjawab atas kerugian yang dialami oleh pemilik rumah di perumahan CitraLand Manado, sebagai konsumen perumahan. Banjir dan tanah longsor yang terjadi di Kota Manado pada tahun 2013 dan 2014 melanda perumahan CitraLand Manado, jelas pemilik rumah sebagai konsumen perumahan mengalami kerugian materil maupun imateril, terhadap kerugian yang dialami pemilik rumah ini, developer wajib bertanggungjawab secara hukum.

Fredy Kawulur selaku Koordinator Estate Perumahan CitraLand Manado mengatakan:

“untuk para korban banjir kami dari pihak pengembang Perumahan CitraLand Manado memberikan penginapan di hotel pada konsumen yang rumahnya terkena banjir, dan untuk korban tanah longsor dari pihak kami memberikan santunan senilai Rp. 250.000.000,00 dan rumah yang terkena longsor digantikan dengan yang baru, dan untuk kerusakan infrastruktur perumahan yang ada dan untuk kenyamanan konsumen dari pihak kami melakukan pembenahan infrastruktur perumahan yang telah mengeluarkan dana senilai Rp. 15.000.000.000,00 dan setelah banjir dan tanah longsor tahun 2013 dari pihak kami sendiri melakukan konsultasi dengan bagian teknik perumahan dari Universitas Sam Ratulangi sehingga pada banjir yang melanda kota Manado tahun 2014 mengalami perubahan, air yang naik tidak sampai di rumah konsumen”.

Sesuai dengan pernyataan di atas dari pihak developer telah bertanggungjawab atas kerugian yang dialami konsumen, tanggung jawab yang dilakukan developer Perumahan CitraLand tersebut meliputi tanggung jawab secara hukum.

Bentuk tanggung jawab yang dilakukan developer Perumahan CitraLand Manado adalah:

### **1. Pertanggungjawaban Publik**

Developer Perumahan CitraLand Manado sesuai pernyataan di atas telah memenuhi kewajibannya untuk bertanggungjawab secara publik, developer sebagai pelaku usaha beriktikad baik kepada konsumen perumahan yang menjadi korban banjir dan tanah longsor dengan mengevakuasi korban banjir ke hotel

<sup>22</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hlm.66.

untuk mendapatkan tempat tinggal sementara, dan mengganti kerugian yang dialami konsumen, sesuai dengan Pasal 7 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa kewajiban pelaku usaha adalah beriktikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya, dengan melaksanakan kewajibannya untuk selalu beriktikad baik berarti developer Perumahan CitraLand Manado ikut bertanggung jawab dalam menciptakan dunia usaha yang sehat demi menunjang pembangunan nasional untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan mewujudkan masyarakat yang maju, adil, makmur dan mandiri,<sup>23</sup> jelas ini merupakan pertanggungjawaban publik yang telah dilakukan oleh developer Perumahan CitraLand Manado.

## 2. Pertanggungjawaban Privat (Perdata)

Pertanggungjawaban privat (perdata) yang dilakukan developer Perumahan CitraLand Manado terhadap korban banjir dan tanah longsor meliputi tanggung jawab keperdataan atau privat, dengan adanya hubungan hukum antara developer dan pemilik rumah dan hubungan hukum yang lahir kemudian sebagai konsekuensi yang harus ditanggung oleh developer kepada pemilik rumah yang mengalami kerugian karena memakai produknya. Dengan kata lain tanggung jawab keperdataan yang dimaksud di sini bersifat kontraktual maupun yang di luar hubungan kontraktual.

Pada fakta yang telah disebutkan sebelumnya, pemilik rumah sebagai konsumen mengalami kerugian materil maupun imateril karena memakai rumah sebagai produk yang dihasilkan developer. Dalam Pasal 4 huruf a Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 mencantumkan hak konsumen yaitu:

“Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.”

Sesuai dengan pasal ini jelas hak pemilik rumah sebagai konsumen telah dilanggar oleh pihak developer sebagai pelaku usaha, pemilik rumah tidak mendapatkan kenyamanan, keamanan, dan keselamatan karena terkena

banjir dan tanah longsor sehingga menimbulkan kerugian bagi mereka. Dengan demikian developer telah melakukan perbuatan melawan hukum, dalam Pasal 1365 KUH Perdata mengatakan:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Dan pada Pasal 1366 KUH Perdata mengatakan:

“Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hati.”

Adanya pelanggaran atas hak pemilik rumah sesuai dengan undang-undang, dan kesalahan developer yang kurang berhati-hati atau kelalaiannya dalam melakukan kegiatan usahanya, pemeliharaan perumahan yang kurang baik, sehingga menimbulkan kerugian bagi pemilik rumah sebagai konsumen. Maka unsur-unsur perbuatan melawan hukum terpenuhi yaitu:

1. Ada suatu perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. Adanya kerugian bagi korban.
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.<sup>24</sup>

Dengan terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum, maka developer sebagai pelaku usaha harus bertanggung jawab secara keperdataan atau privat atas kerugian yang dialami para korban banjir dan tanah longsor. Sebagai bentuk pertanggungjawaban privat (perdata) atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya developer Perumahan CitraLand Manado, maka sesuai dengan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 yaitu:

1. Pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan atau ganti kerugian akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

<sup>23</sup> Erman Rajagukguk, *Op.Cit.*, hlm7.

<sup>24</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm.10.

2. Ganti rugi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Developer Perumahan CitraLand Manado menjalankan kewajibannya untuk bertanggung jawab dengan memberikan santunan kepada korban tanah longsor senilai Rp. 250.000.000,00 dan mengganti rumah yang terkena longsor dengan perumahan yang ada untuk kenyamanan pemilik rumah selaku konsumen perumahan.

Bentuk-bentuk tanggung jawab yang dilakukan developer Perumahan CitraLand Manado ini dalam hukum perlindungan konsumen termasuk upaya perlindungan konsumen, karena developer menerapkan prinsip-prinsip dalam hukum perlindungan konsumen dalam melakukan kewajibannya untuk bertanggung jawab, prinsip *strict liability* (tanggung jawab mutlak) yang diterapkan developer dalam bertanggung jawab atas kerugian yang dialami pemilik rumah.

*Strict liability* merupakan bentuk dari perbuatan melawan hukum, yaitu prinsip pertanggungjawaban dalam perbuatan melawan hukum yang tidak didasarkan pada kesalahan, tetapi prinsip ini mewajibkan pelaku langsung bertanggung jawab atas kerugian yang timbul karena perbuatan melawan hukum itu. Dalam prinsip *strict liability* ini, Roszkowski mengatakan: "A person is said to be strictly liable if legal responsibility is imposed even though he or she has not acted intentionally and has exercised the utmost care to prevent the harm."<sup>25</sup>

Prinsip pertanggungjawaban mutlak (*strict liability*) ini tidak mempersoalkan lagi mengenai ada atau tidak adanya kesalahan, tetapi pelaku usaha langsung bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan oleh produknya yang cacat (karena dia kurang hati-hati, dan karena dia harus mencegah kerugian itu).<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Mark E. Roszkowski, *Business Law, Principles, Cases and Policy*, Second Edition, USA, Harper Collins Publisher, 1988, hlm.132, dalam Janus Sidabalok, *Op.Cit.*, Cetakan Ke-VI, hlm.101.

<sup>26</sup> *Ibid*

Menurut R.C. Hoeberet.al., biasanya prinsip tanggung jawab mutlak ini diterapkan karena (1) konsumen tidak dalam posisi menguntungkan untuk membuktikan adanya kesalahan dalam suatu proses produksi dan distribusi yang kompleks; (2) diasumsikan pelaku usaha lebih dapat mengantisipasi jika sewaktu-waktu ada gugatan atas kesalahannya, misalnya dengan asuransi atau menambah komponen biaya tertentu pada harga produknya; (3) asas ini dapat memaksa pelaku usaha lebih hati-hati.<sup>27</sup>

Developer Perumahan CitraLand Manado dengan menggunakan prinsip *strict liability* ini, dalam perlindungan konsumen yang mengandung arti memberi kemudahan bagi konsumen untuk mempertahankan dan atau memperoleh apa yang menjadi haknya. Menurut Janus Sidabalok: "Memberlakukan konsep pertanggungjawaban mutlak, maka apa yang diharapkan dari perlindungan konsumen dapat tercapai sebab pihak konsumen yang akan dilindungi itu akan dapat dengan mudah mempertahankan atau memperoleh haknya."<sup>28</sup> Dengan demikian dalam penerapan prinsip ini developer Perumahan CitraLand Manado telah melakukan tanggung jawabnya sebagai Pelaku usaha.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Implementasi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu dapat terciptanya keseimbangan kedudukan antara konsumen dan pelaku usaha.
2. Developer Perumahan CitraLand Manado telah melakukan tanggung jawabnya sebagai pelaku usaha, bentuk tanggung jawabnya yang dilakukannya yaitu, pertanggungjawaban secara publik dan pertanggungjawaban secara privat.

### B. Saran

1. Dalam upaya perlindungan konsumen pelaku usaha perlu melakukan peningkatan mutu penjualan barang agar produk atau barang yang diperdagangkannya layak

<sup>27</sup> Celina Tri Kristiyanti, *Op.cit.*, hlm.97.

<sup>28</sup> Janus Sidabalok, *Op.Cit.*, Cetakan Ke-III, hlm.105

dikonsumsi atau dipakai sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi konsumen agar upaya perlindungan konsumen dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dapat dilaksanakan secara efektif dan efisien.

2. Developer sebagai pelaku usaha perlu memperhatikan hak-hak konsumen untuk memperoleh keselamatan dan kenyamanan sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi konsumen.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Asyhadie Zaeni, *Hukum Bisnis Prinsip Dan Pelaksanaannya Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014.
- Fuady Munir, *Perbuatan Melawan Hukum, Pendekatan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Kristiyanti S, T, Celina, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Miru Ahmadi, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013.
- \_\_\_\_\_, & Yodo Sutarmanto, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Nasution Az, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Diadit Media, Jakarta, 2014.
- Nitisusastro Mulyadi, *Perilaku Konsumen Dalam Perspektif Kewirausahaan*, Alfabeta, Bandung, 2013.
- Rajagukguk Erman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Mandar Maju, Bandung, 2000.
- Saliman Rasyid Abdul, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan: Teori dan Contoh Kasus*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Grasindo, Jakarta, 2000.
- Sidabalok Janus, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Cetakan Ke-III, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia Dengan Pembahasan Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999*, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Sutanto Teguh, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah & Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2014.
- Sutedi Adrian, *Tanggung Jawab Produk Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2008.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.
- <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/26803/3/Chapter%20II.pdf>, diunduh pada tanggal 20 Maret 2015
- <http://pengertiandevloperproperty.blogspot.com/>, diakses pada tanggal 21 Maret 2015